



# LRT CITY CIBUBUR

*Reconnect Us with Nature*

Developed by PT Adhi Commuter Properti

## Daftar isi

<b>01</b>	About the company	1	<b>12</b>	Surrounding Area	17
<b>02</b>	Awards & Certification	3	<b>13</b>	Masterplan	20
<b>03</b>	Prinsip TOD	4	<b>14</b>	Accessibility	21
<b>04</b>	Peta LRT City	6	<b>15</b>	Community	23
<b>05</b>	About the project	7	<b>16</b>	Serenity	24
<b>06</b>	Mobilitas harian	9	<b>17</b>	Fasilitas	25
<b>07</b>	Kerugian akibat macet	10	<b>18</b>	Denah potongan	27
<b>08</b>	Analisis biaya transportasi	12	<b>19</b>	Floorplan	28
<b>09</b>	Kenapa harus tinggal di LRT City Cibubur?	13	<b>20</b>	Tipe unit	29
<b>10</b>	Main concept	15	<b>21</b>	Spesifikasi unit	33
<b>11</b>	Lokasi LRT City Cibubur	16	<b>22</b>	Data perizinan	34

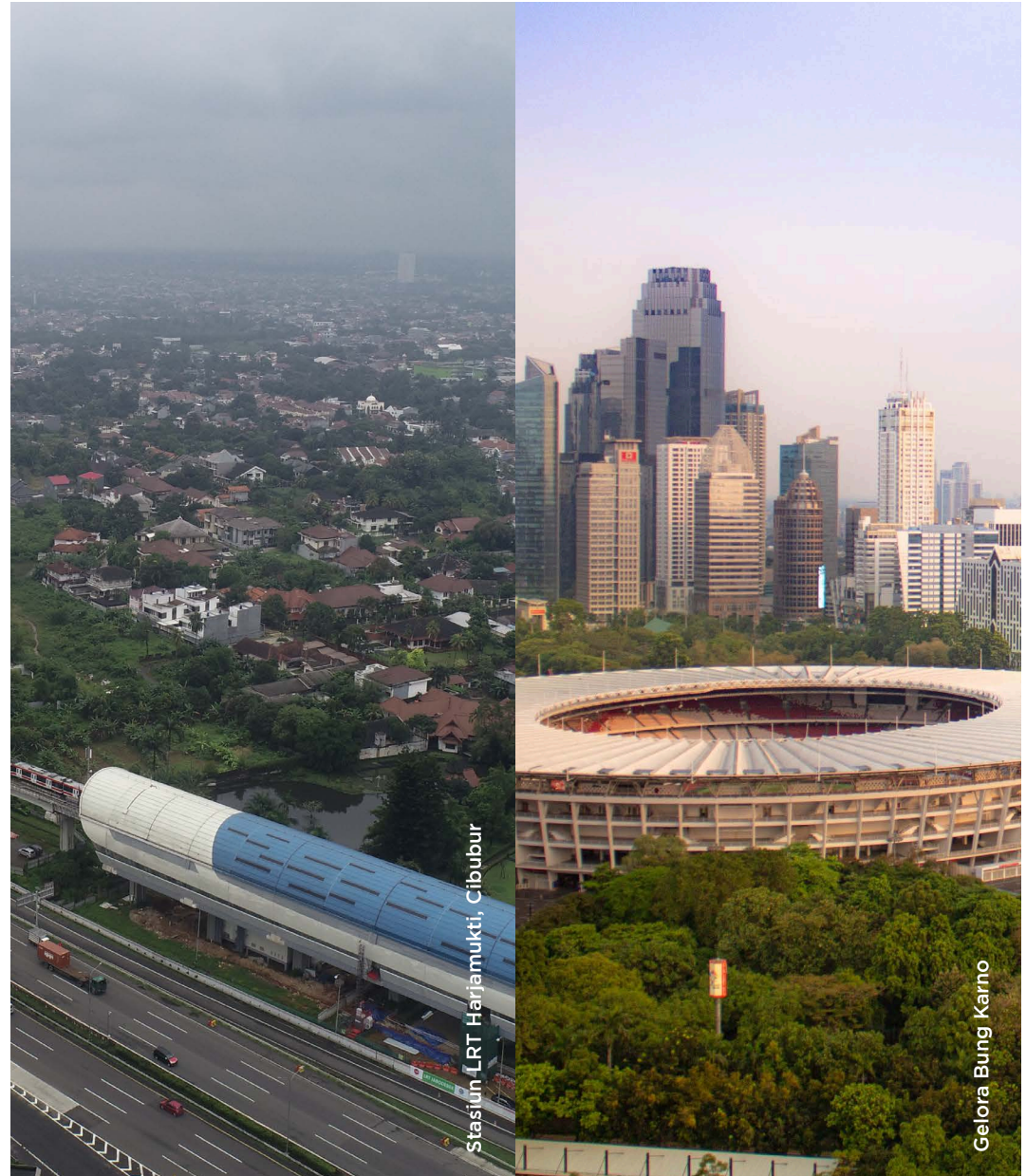
# About The Company



beyond construction

## PT Adhi Karya (Persero) Tbk.

PT Adhi Karya (Persero) Tbk, salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) terbaik di Indonesia yang berdiri sejak 1960. Bisnis yang dijalankan Adhi Karya meliputi konstruksi, properti, investasi, industri dan energi. Pengalaman Adhi Karya, khususnya di bidang konstruksi telah mengembangkan berbagai ikon terkenal di Indonesia, sebut saja Monumen Nasional (Monas), Masjid Istiqlal, Gedung DPR MPR, Gelora Bung Karno dan mega proyek LRT Jabodebek.







Developed by:



A Subsidiary of PT Adhi Karya (Persero) Tbk.

## PT Adhi Commuter Properti

PT Adhi Karya melalui salah satu anak usahanya, yaitu PT Adhi Commuter Properti, menjalankan lini bisnis properti yang terkoneksi langsung dengan moda transportasi. Berkonsep pendekatan TOD (Transit Oriented Development), PT Adhi Commuter Properti mendukung kemajuan sektor properti di Indonesia dengan penataan kota yang tepat sebagai solusi jangka panjang.

Dengan mengedepankan unsur *connect*, *mixed-use*, *shift & transit*, *walkable* dan *densify*, akan menjadi solusi bagi masyarakat yang tidak hanya memberikan kenyamanan bertempat tinggal, namun lebih dari itu, kawasan ini akan menjadi peradaban baru dalam kehidupan masyarakat kaum urban.

Dengan adanya pembangunan hunian yang terkoneksi dengan sistem transportasi massal seperti KRL, LRT dan BRT, diharapkan akan mampu mempermudah serta mengubah kehidupan masyarakat kota yang selama ini menggunakan sarana transportasi pribadi, beralih menggunakan sarana transportasi umum.



## Adhi Commuter Properti Awards & Certification

2017



The Best Innovation in Design & Architecture  
Property Innovation Award



The Best Innovation in Property Product Concept  
Property Innovation Award



Most Innovative BUMN Developer  
Integrated Eco Living  
Mixed Use Construction  
Real Estate Creative Award

2018



The Most Preferred Apartemen in Sentul, LRT City Sentul – Royal Sentul Park  
Real Estate Award,  
Rumah123.com



Top Ten Developers Award 2018  
Indonesia BCI Asia Award

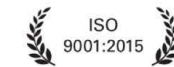


Superbrands Award  
Property Developer Category  
Superbrands Indonesia



National Developer Partnership  
BTN Property Awards

ISO



Sistem Manajemen Mutu  
Quality Management System



Sistem Manajemen Lingkungan  
Environmental Management System



Sistem Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja  
Occupational Safety and Health Management System

2019



Best In Indonesia Awards  
Best In Property  
Choice Awards 2019



Indonesia 50  
Best Companies Award 2019  
The Most Leading Company  
In Quality Service Excellent  
Indonesia Awards



Top Ten Developers 2019  
Indonesia  
BCI ASIA Awards 2019



The Best TOD Concept with  
Long Term Solution  
Indonesia Property & Bank  
Award 2019



Consistently Residential  
Development with TOD  
Concept  
Property & Bank Award



Embryonic Pioneer of Green  
& Healthy Activity- As the  
Property Sector that  
Continues to Innovate and  
Stay Active During the  
Covid-19 Pandemic  
Housing Estate Award



Bangunan Ramah  
Pespada 2020  
Gubernur Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta

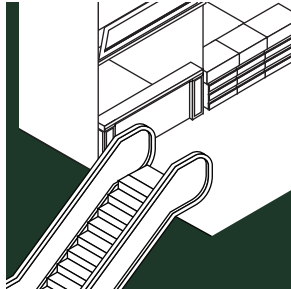
## 5 Prinsip Transit Oriented Development (TOD)

Kawasan LRT City Cibubur dibangun dengan konsep pengembangan bersifat *Transit Oriented Development*, dengan mengadaptasi tata ruang campuran, mengoptimalkan penggunaan angkutan masal, serta dilengkapi dengan jaringan pejalan kaki dan pesepeda yang mudah dijangkau.



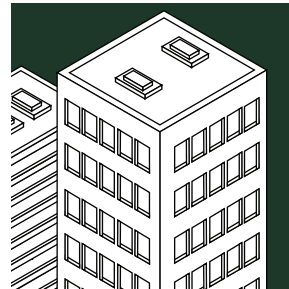
### Walkable

Area yang dapat dijangkau oleh pejalan kaki dan pesepeda dengan jalur yang nyaman.



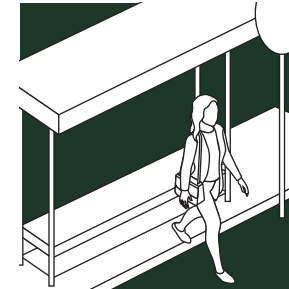
### Mixed Use

Mengoptimalkan fungsi tata guna lahan dengan terjangkau akses dari dan menuju layanan publik.



### Densify

Pertumbuhan untuk kepadatan lahan cenderung vertikal ke atas sehingga pengembangan lebih compact.



### Connect

Menciptakan jaringan bagi pejalan kaki dan pesepeda yang terhubung dengan bangunan serta layanan publik (halte, stasiun, dll) dalam waktu yang singkat.



### Shift & Transit

Mengurangi kendaraan pribadi dan menyediakan transportasi publik serta pejalan kaki dan pesepeda pada jalur khusus.

---

Dalam waktu dekat, konsep adaptasi prinsip TOD yang dibanggakan mulai terasa dampaknya terhadap dua aspek yang mempengaruhi perekonomian kita, yaitu fasilitas & bisnis.

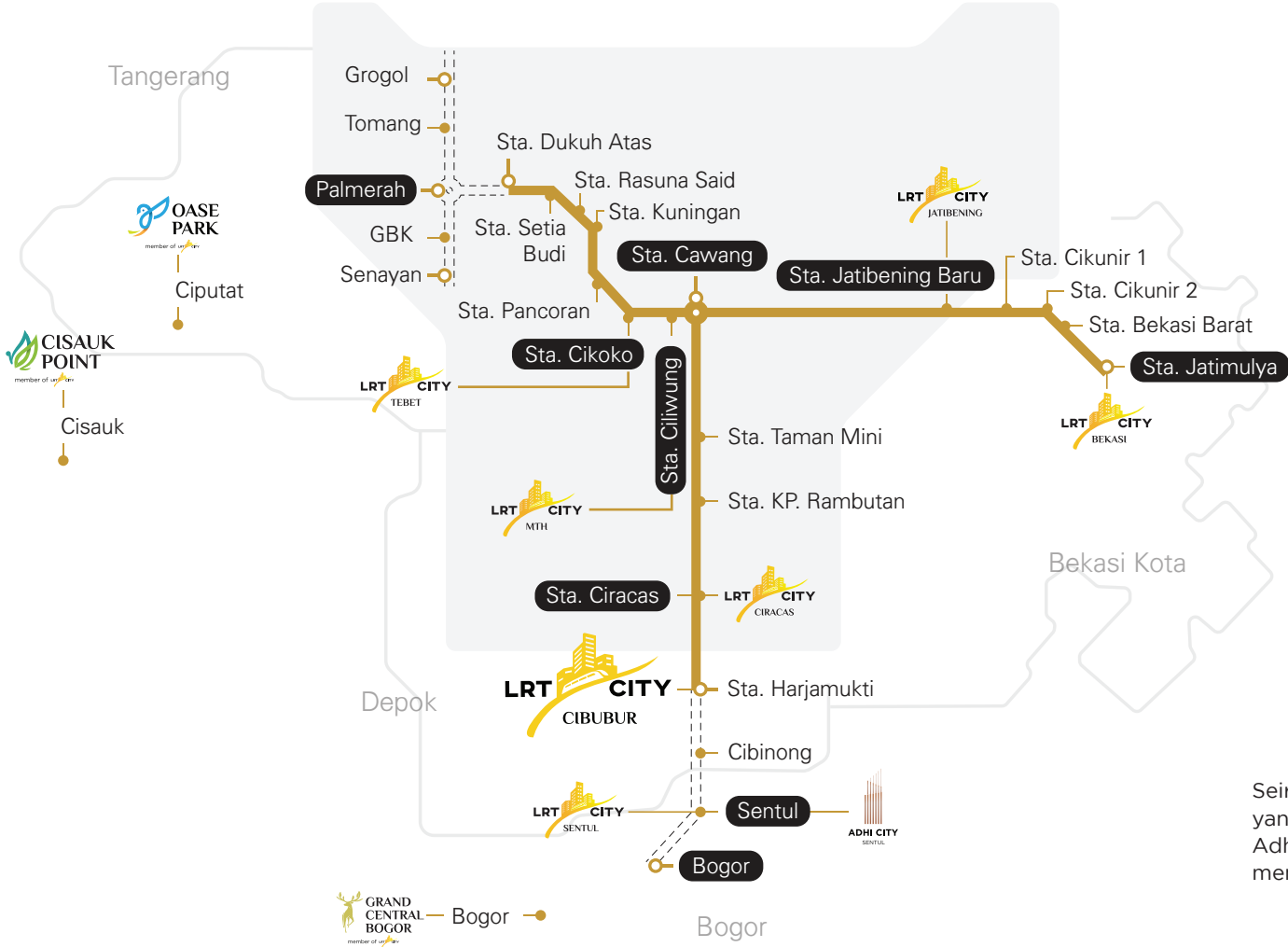
Kemudahan akses terhadap transportasi umum di setiap kawasan hunian LRT City akan menyebabkan bergesernya faktor-faktor bisnis seperti supply & demand yang selama ini berpusat di jantung kota Jakarta, perlahan-lahan hal tersebut akan berpindah ke kawasan adaptasi prinsip TOD yang dibangun di pinggir kota Jakarta.

Fasilitas adaptasi konsep TOD yang sudah aktif seperti Stasiun LRT, trotoar, jalur khusus pesepeda, ditambah halte Transjakarta dan integrasi moda transportasi umum lainnya seperti KRL Commuter Line serta MRT akan sangat mendongkrak pergerakan ekonomi di kawasan-kawasan adaptasi prinsip TOD tersebut. Situasi inilah yang akan membawa LRT City menjadi “roda ekonomi” yang baru di kota Jakarta dan sekitarnya.





## Peta LRT City



Seiring dengan kesuksesan Project LRT City yang telah berjalan sejak tahun 2016, PT Adhi Commuter Properti dengan bangga mempersembahkan LRT City Cibubur.

## About The Project

### LRT City Cibubur

LRT City Cibubur merupakan kawasan yang dikembangkan oleh PT Adhi Com-muter Properti dengan luas 5,6 Ha yang berada di Area Cibubur. Pengembangan Kawasan ini menerapkan pendekatan TOD dengan Kawasan yang compact and mixed use serta memaksimalkan penggunaan angkutan umum dan didukung oleh fasilitas yang ramah dengan sepeda dan pejalan kaki.







## Premium Location

LRT City Cibubur dikembangkan di lokasi premium, "Gate of Cibubur". Mempermudah mobilisasi dan segala aktivitas, dari bekerja hingga rekreasi bersama kerabat dan keluarga tercinta.

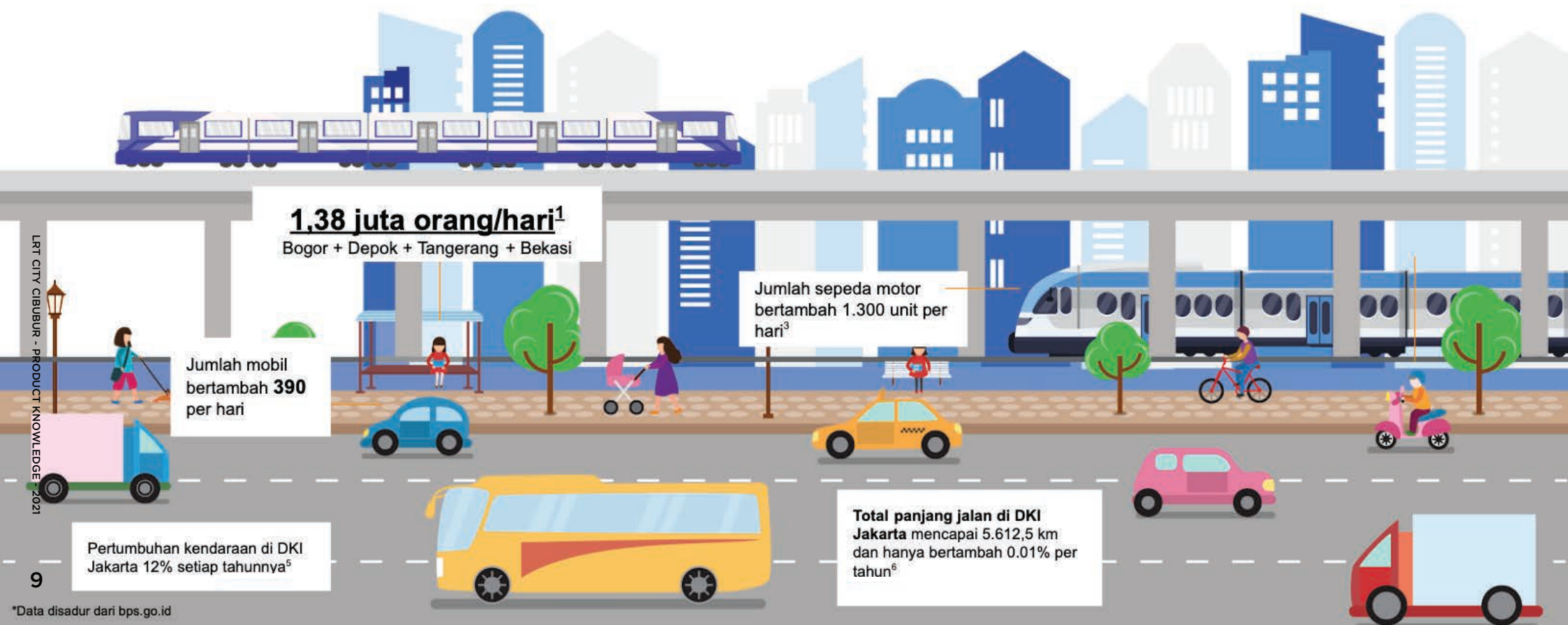
Lengkap dengan berbagai akses langsung menuju transportasi umum seperti Stasiun LRT Harjamukti, dan 0 kilometer dari Halte Transjakarta, serta Gerbang Tol Cibubur-Jagorawi. Selain itu, hanya membutuhkan 15 menit menuju Terminal Kampung Rambutan dan 25 menit menuju Bandara Halim Perdana Kusuma.

LRT City Cibubur juga hadir dengan berbagai fasilitas penunjang yang lengkap baik di dalam Kawasan maupun fasilitas di sekitar kawasan. LRT City Cibubur hadir dengan 10 Tower Apartemen, 1 Tower Hotel serta fasilitas penunjang lainnya seperti Supporting retail, Infinity swimming pool, dan fasilitas umum lainnya.



# 06

## Mobilitas Harian Commuter Menuju Jakarta



# Kerugian Akibat Macet



## Waktu

Asumsi  
 Waktu Biasa:  $\pm$  45 menit (0,75 jam)  
 Waktu Macet:  $\pm$  120 menit (2 jam)  
 Waktu Terbang: 75 menit (1,25 jam)  
 Waktu Produktif Rata-rata: Rp 50.000/jam

### Kehilangan Waktu Produktif

1,25 jam x 2 kali x Rp 40.000 x 25 hari  
 = **Rp 2.500.000,-**



## Biaya Bahan Bakar

Asumsi berdasarkan Kerugian Ekonomi Akibat Kemacetan Lalu Lintas di Ibu Kota oleh Ayu Mirna M, 2011

Kerugian BBM waktu Macet:  $\pm$  28 Liter/Km

### Kerugian BBM

0,28 lt x 29 Km x 25 hari x 2 kali x Rp 6.500  
 = **Rp 1.736.000,-**



## Kesehatan

Asumsi perawatan kesehatan rata-rata per tahun Rp 6.000.000,

### Kerugian Kesehatan

Rp 6.000.000 / 12 Bulan  
 = **Rp 500.000,-**

\*Asumsi Jarak Tempuh Harian dari Cibubur ke Sudirman adalah 29 Km.

## Total Kerugian Akibat Kemacetan

Per Bulan:

Rp **7.946.000,-**

Per Tahun:

Rp **95.352.000,-**

### Parkir

Asumsi biaya parkir per jam, rata-rata:  
Rp 5.000,-

#### Biaya Parkir

Rp 5.000 x 10 jam x 25 hari  
= **Rp 1.250.000,-**



### Toll

Biaya Toll Cibubur-Sudirman:  
Rp 20.000,-

#### Biaya Toll

Rp 20.000 x 2 kali x 25 hari  
= **Rp 1.000.000,-**



### Lain-lain

Asumsi:

Blaya Service Kendaraan Pribadi: Rp 4.000.000/tahun  
Blaya Asuransi: Rp 4.500.000/tahun  
Biaya Lain-lain: Rp 3.000.000/tahun

#### Biaya Lain-lain

(Rp 4.000.000 + Rp 4.500.000 + Rp 3.000.000) / 12 Bulan  
= **Rp 960.000,-**





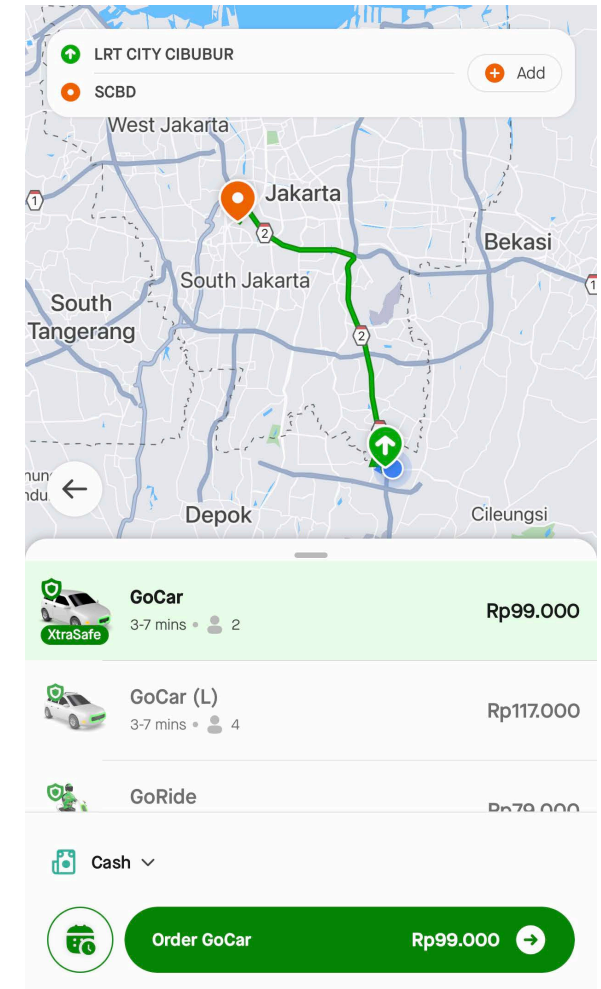
## Analisis biaya transportasi harian

Biaya	Taksi Online	Mobil Pribadi	LRT
Perawatan Kendaraan		38.400	
Toll Cibubur - Sudirman	40.000	40.000	
Bahan Bakar		50.000	
Parkir 10 Jam		50.000	
Taksi Online	198.000		
LRT			24.000
Transportasi Penunjang			15.000
<b>Biaya/Hari</b>	<b>238.000</b>	<b>178.400</b>	<b>39.000</b>
<b>Biaya/Bulan(25 Hari)</b>	<b>5.950.000</b>	<b>4.460.000</b>	<b>975.000</b>

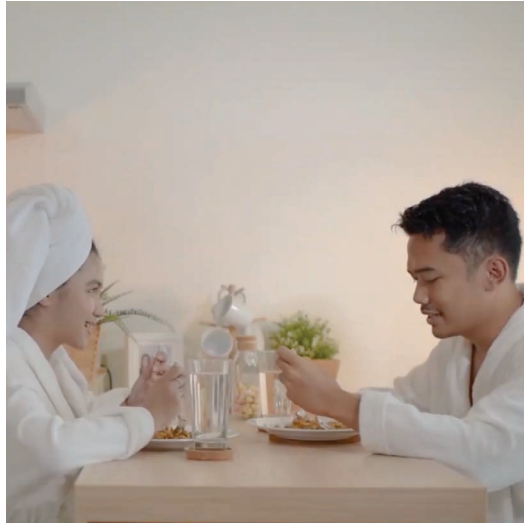
Selisih biaya Taksi Online dengan Mobil Pribadi: **Rp 1.490.000/bulan**

Selisih biaya Mobil Pribadi dengan LRT: **Rp 3.485.000/bulan**

\*Estimasi perhitungan biaya transportasi tahun 2021



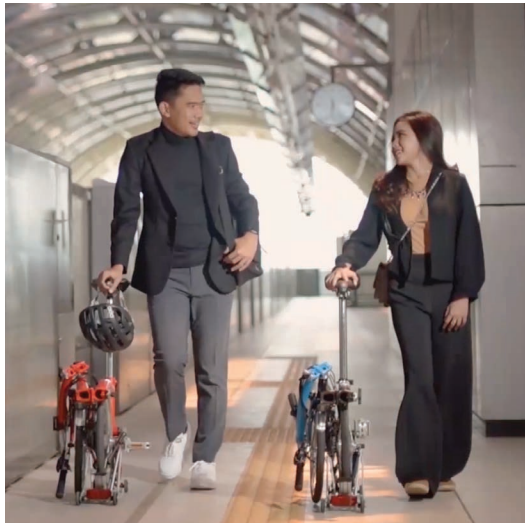
# Kenapa harus tinggal di LRT City Cibubur?



## Kualitas Hidup

Kini kamu punya banyak waktu untuk bersantai dan berolahraga bersama keluarga. Segala fasilitas kawasan di LRT City Cibubur dibangun untuk menunjang kehidupan yang sehat secara fisik dan mental untuk penghuninya.

Dengan akses yang cepat dan mudah, kamu bisa memanfaatkan waktumu yang berharga untuk pribadimu dan orang-orang yang kamu sayangi.



## LRT & Pintu Tol

Kawasan yang terhubung dengan stasiun LRT memudahkan kamu menyusun rencana, bepergian ke kantor setiap hari, maupun hangout bersama teman ataupun keluarga jadi mudah dan terjangkau.

Selain terkoneksi dengan stasiun LRT, jalur menuju stasiun dibuat ramah dengan pejalan kaki dan pesepeda.

Lokasi kawasan yang juga hanya 0 kilometer dari pintu tol memudahkan kamu untuk pergi ke Jakarta ataupun Bogor.



## Hemat

Tentu dengan lokasi terbaik dan akses terlengkap, kamu akan merasakan manfaatnya dalam pemenuhan kebutuhan kamu sehari-hari. Biaya transportasimu jadi lebih minim, tidak perlu bayar parkir, maintenance kendaraan pun jadi hemat.

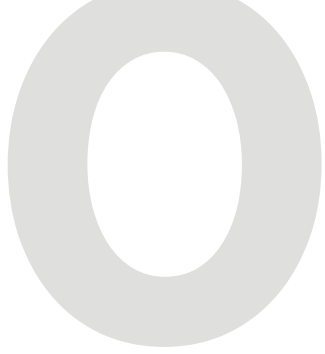
Uang yang biasanya kamu habiskan untuk transportasi, kini bisa kamu alihkan ke kebutuhan lain seperti berbelanja ataupun hangout bersama teman. Tabunganmu jadi lebih banyak, bisa kamu gunakan juga untuk investasi.



## Investasi

Di LRT City Cibubur, nilai investasimu akan terus meningkat. Dengan kawasan apartemen yang terkoneksi langsung dengan Stasiun LRT, tentu kenaikan harga apartemen akan melambung tinggi setiap waktunya. Kamu juga dapat menyewakan unit apartemenmu dengan value yang tinggi.





## Accessibility, Community, Serenity

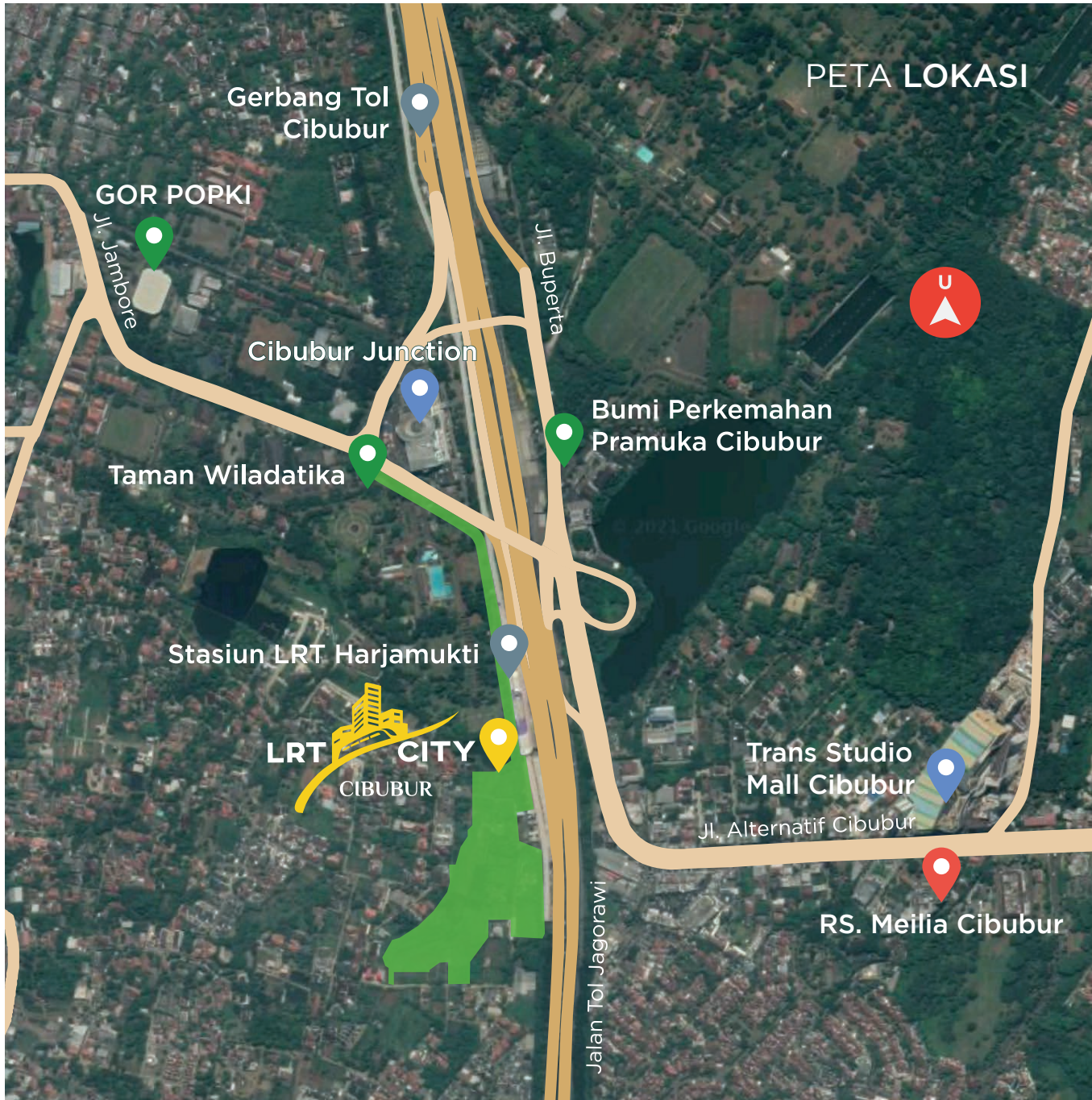
### Background

Berada di lokasi yang strategis antara dua kota yang berbeda karakter yaitu Jakarta dan Bogor. Jakarta, dengan produktivitas yang tinggi namun dipenuhi kemacetan, kepadatan dan berbagai polusi, sedangkan bogor dengan lingkungan yang asri dan alami. Cibubur merupakan lokasi yang tepat untuk menghadirkan kembali unsur alam ke dalam sebuah kawasan hunian dan komersial sehingga menjadi jembatan bagi masing-masing kebutuhan yang dicari dari kedua kota tersebut.

### The Concept

LRT City Cibubur menghadirkan unsur alam ke dalam bangunan baik interior maupun eksterior untuk menciptakan suasana yang nyaman, sehat, dan menyenangkan. Dengan konsep Biophilic Design dipadukan dengan visi LRT CITY, diharapkan penghuni dapat lebih produktif namun tetap memiliki banyak waktu dan dapat melakukan berbagai aktivitas sosial dan hobi.





## Lokasi LRT City Cibubur

### Lokasi

Jl. Kesuma Puri Raya, Harjamukti,  
Kec. Cimanggis, Kota Depok,  
Jawa Barat 16454

0 km dari Stasiun LRT

0 km dari Halte Transjakarta

0 km dari Pintu Tol

0 km dari Exit Tol

15 menit dari Terminal Kampung Rambutan

25 menit dari Bandara Halim Perdana Kusuma

### SURROUNDING AREA

- Hospitals
- Schools
- Food Avenue
- Malls
- Public Transportations



# 2 SURROUNDING AREA

## Hospitals



RS Meilia ±1 km



RS Permata Cibubur ±1.5 km



RS Mitra Keluarga ±2.5 km

## Food & Resto



Gubug Udang ±500 m



Hanamasa ±500 m



Sate Maranggi Haji Yetty ±500 m

## Mall



Cibubur Junction 0 km

## Public Transportations



Stasiun LRT 0 km



Halte Transjakarta 0 km

## Wisata



Taman Wiladatika 0 km



Wisata Buperta ±500 m

## Sekolah

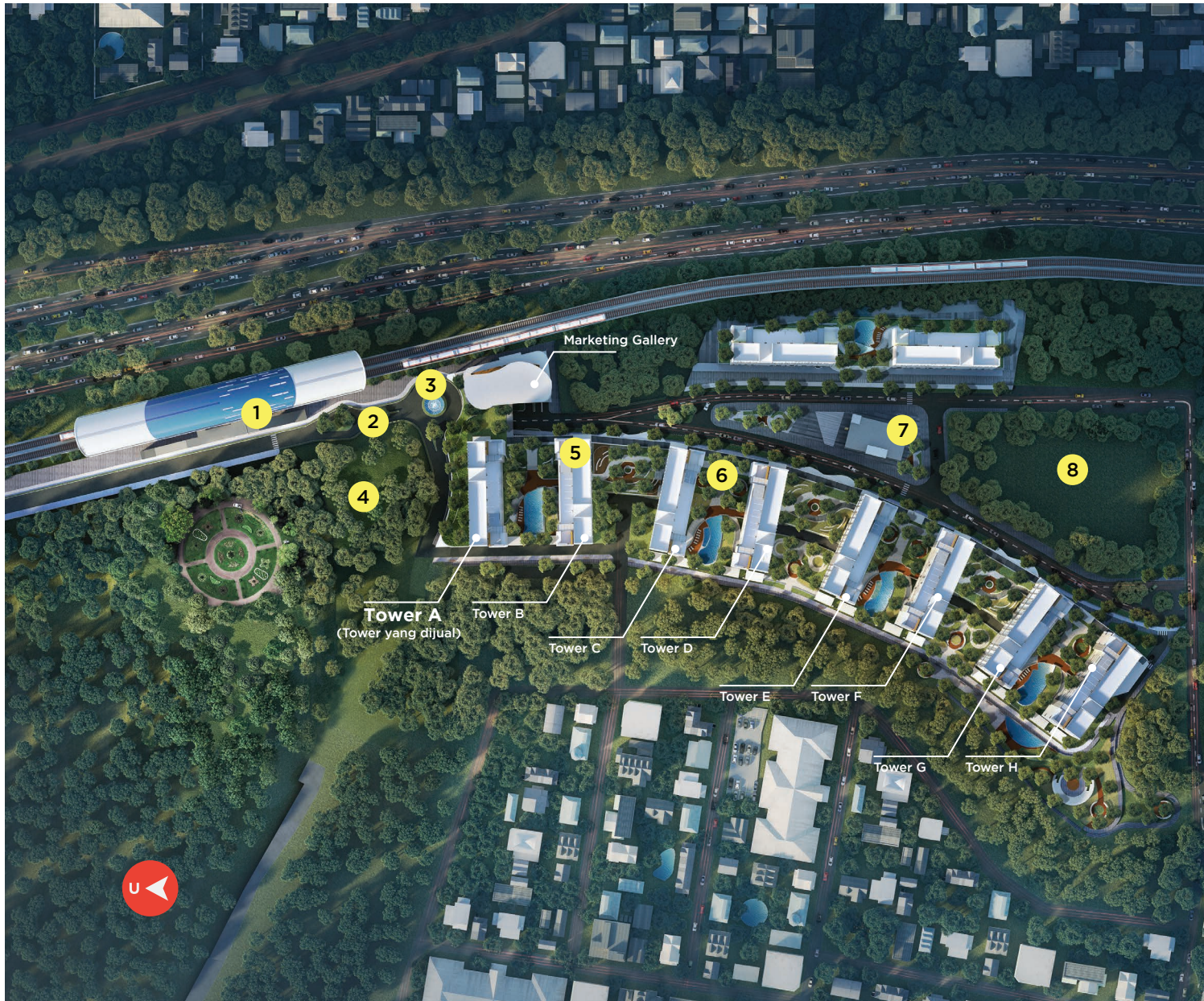


TK-SD-SMP Al Azhar ±500 m









## Master Plan

### Keterangan

- 1 Stasiun LRT Harjamukti
- 2 Akses Stasiun LRT
- 3 Akses masuk menuju tower
- 4 Lahan hijau
- 5 Tower apartemen
- 6 Podium komersial
- 7 Public facilities
- 8 Future development



# 4

## Accessibility

### Easy connected to the life you want

Lokasi kawasan strategis yang terkoneksi langsung dengan transportasi publik serta dikelilingi oleh fasilitas penunjang di area sekitar kawasan.

### Bandara dan Terminal Bus

Selain moda transportasi dalam kota, akses menuju bandara dan terminal bus pun sangat mudah dijangkau. Hanya membutuhkan waktu 25 menit (perjalanan normal) menuju Bandara Halim Perdana Kusuma. Untuk transportasi darat, anda bisa mengakses terminal Kampung Rambutan hanya dalam waktu 15 menit (perjalanan normal).

### Terintegrasi langsung dengan Stasiun LRT

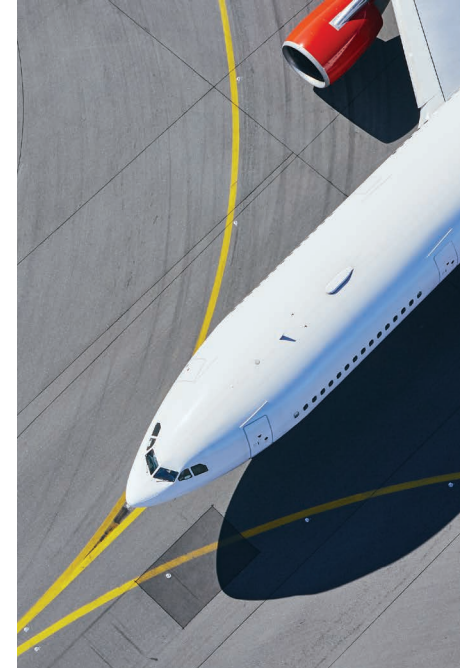
PT Adhi Commuter Properti bekerjasama dengan departemen kereta api PT Adhi Karya (Persero) Tbk sehingga dapat menciptakan integrasi langsung antara stasiun LRT Harjamukti dengan kawasan LRT City Cibubur.

### 0 kilometer dari akses Tol

Hanya berjarak 0 kilometer dari akses pintu tol cibubur 1, pintu tol cibubur 2, pintu tol cibubur 3, dan exit tol cibubur-jagorawi.

### 0 kilometer dari Halte Transjakarta

Penghuni LRT City Cibubur dapat dengan mudah menggunakan berbagai moda transportasi umum karena berjarak 0 kilometer dan dapat ditempuh dengan bersepeda maupun berjalan kaki.







# Jaringan LRT Jabodebek

## Fase 1

- |                                |         |
|--------------------------------|---------|
| 1. Cawang - Cibubur            | 14,5 Km |
| 2. Cawang - Kuningan - D. Atas | 10,5 Km |
| 3. Cawang - Bekasi Timur       | 18,5 Km |

## Fase 2

- |                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| 4. D. Atas - Palmerah - Senayan | 7,8 Km |
| 5. Cibubur - Bogor              | 25 Km  |
| 6. Palmerah - Grogol            | 5,7 Km |

**Total panjang jalur LRT = 81,6 Km**

**Estimasi Waktu Tempuh menggunakan LRT:**  
 Kecepatan rata-rata kereta 60km/jam  
 Waktu berhenti di stasiun 2 menit

## Community

### To socialize and increase your happiness

Menyediakan berbagai sarana untuk menunjang kegiatan penghuni maupun komunitas dalam berinteraksi dan bersosialisasi serta untuk pengembangan minat bakat dalam berbagai bidang seperti Workshop, Co-Working, Park, dan Sport.

Anda dapat bangun dan menyempatkan berolahraga dan melakukan aktivitas pekerjaan setelahnya. Kini bersepeda ataupun jalan kaki ke kantor bukan masalah.

LRT City Cibubur dirancang sebagai bicycle friendly, dimana terdapat jalan khusus pesepeda dan pejalan kaki di setiap sudut area kawasan.







# 16

## Serenity

### To take care your body & soul

Mengakomodasi kebaikan alam untuk kebugaran dengan menyediakan beberapa fasilitas untuk menunjang Kualitas Hidup demi terciptanya kesehatan mental dan fisik untuk penghuni kawasan.

# Fasilitas LRT City Cibubur

## FACILITIES

- Private Oasis - Pool
- Yoga Sanctuary
- Endless Bicycle Track
- Wide Pedestrian
- Promenade Skywalk
- 24/7 Security
- Commercial Area
- Cashless System
- Playground
- Pocket Garden

## COMMERCIAL FACILITIES

- Co-Working Space
- Gym Center
- Bicycle Parking, Repair, and Storage







Apartment Tower

Condotel/Marketing Gallery

Harjamukti LRT Station

Private Oasis Pool

Pocket Garden

Promenade Skywalk

Mosque

Wide Pedestrian

Commercial Area



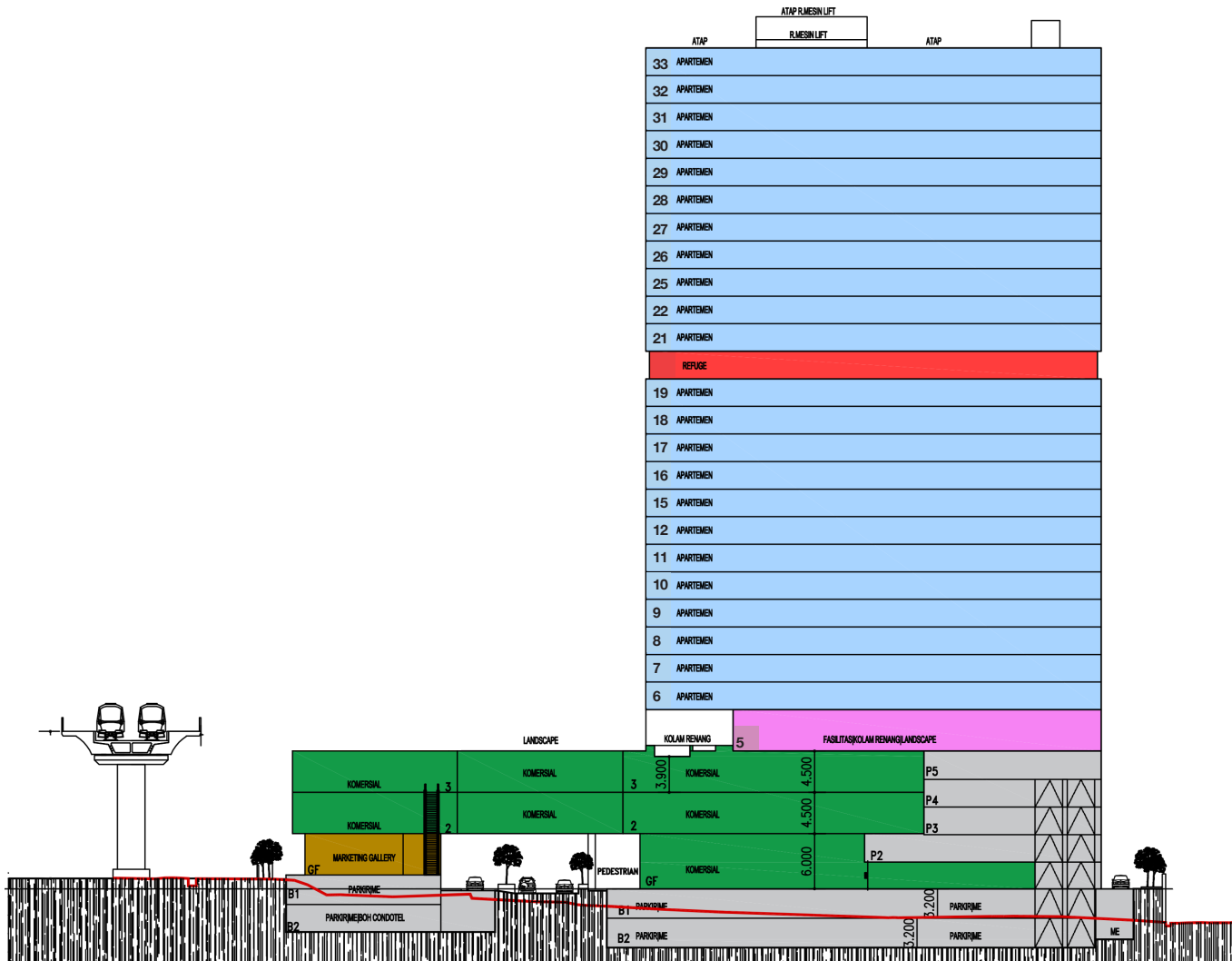
# 8

## Tower 1 & Condotel

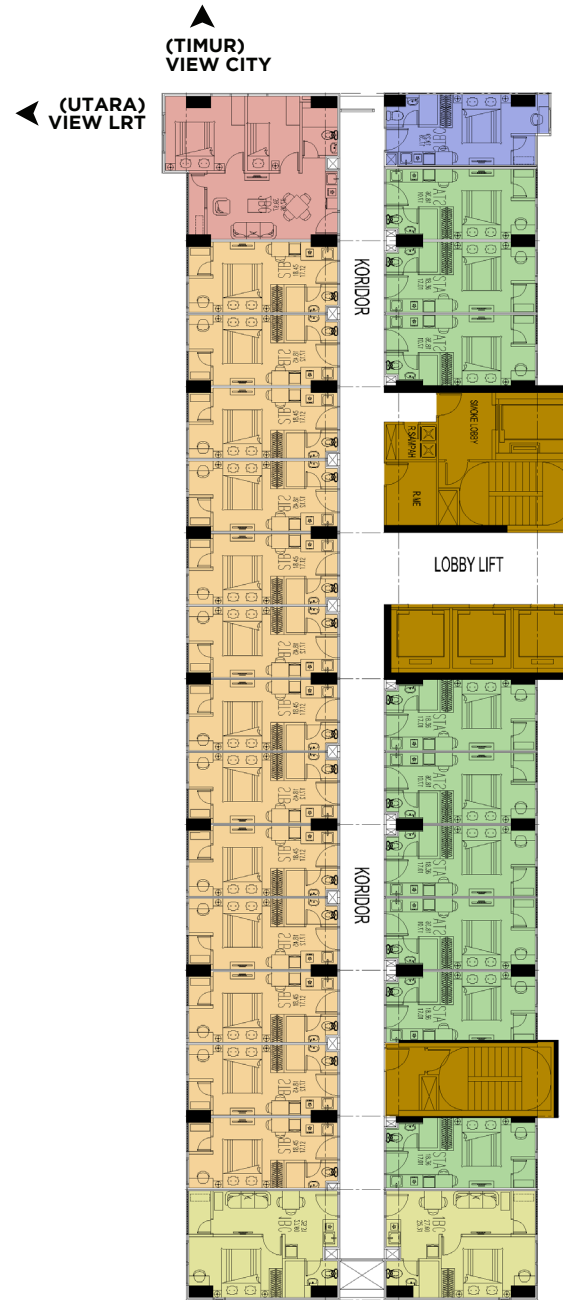
- Basement : 2 lantai
- Komersial : 3 lantai
- Unit apartemen : 24 lantai
- Refugee : 1 lantai
- Roof top : 1 lantai

**Total: 31 lantai**

- Apartemen
- Refugee
- Fasilitas / Landscape
- Komersial
- Lobby / Lounge
- Marketing Gallery
- All Day Dining
- Selasar
- Condotel







# Floor Plan

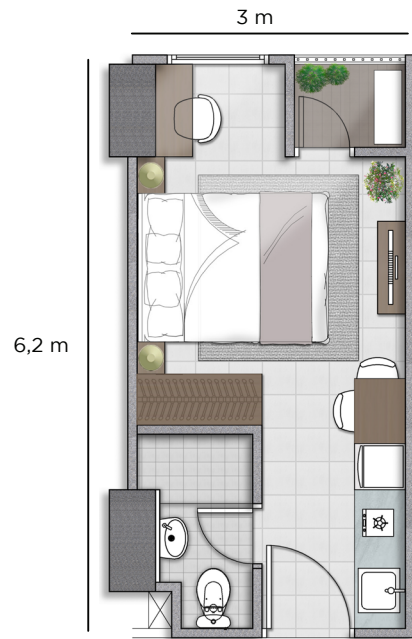
## Tower 1

Studio A	: 207 unit
Studio B	: 312 unit
Studio C	: 23 unit
1 Bedroom	: 46 unit
2 Bedroom	: 24 unit
<b>Total Unit</b>	<b>: 612 unit</b>

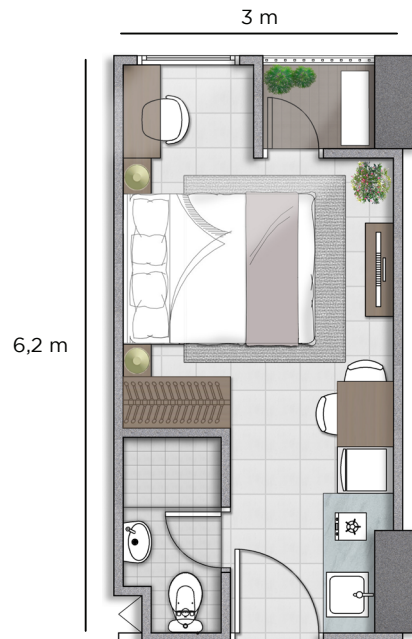
- Studio A
- Studio B
- Studio C
- 1 Bedroom
- 2 Bedroom

# 20

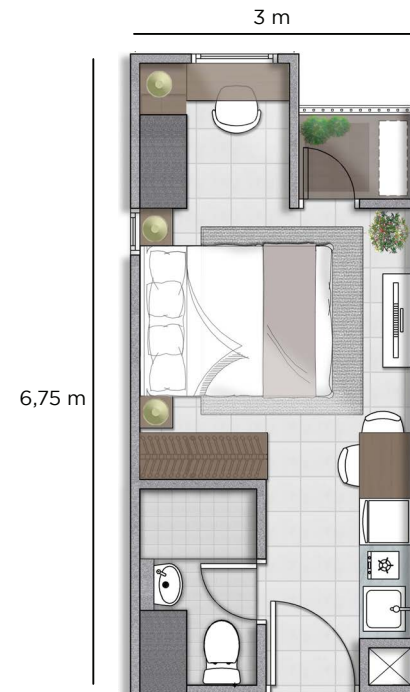
## Type Unit



**Studio A**  
22,60 sqm



**Studio B**  
22,70 sqm



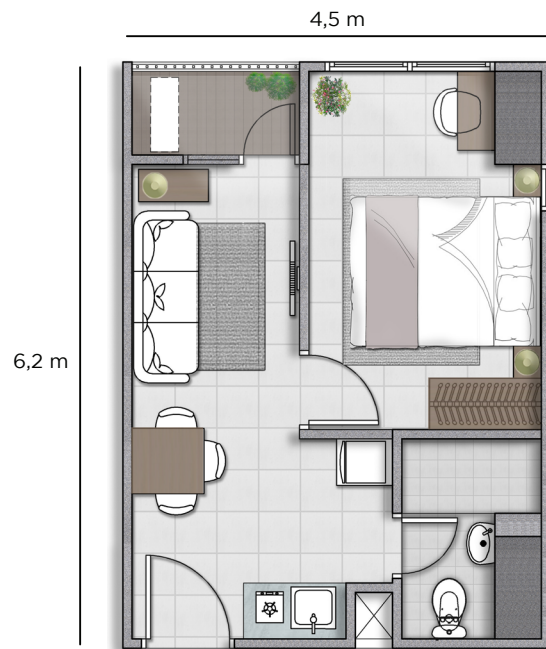
**Studio C**  
22,90 sqm



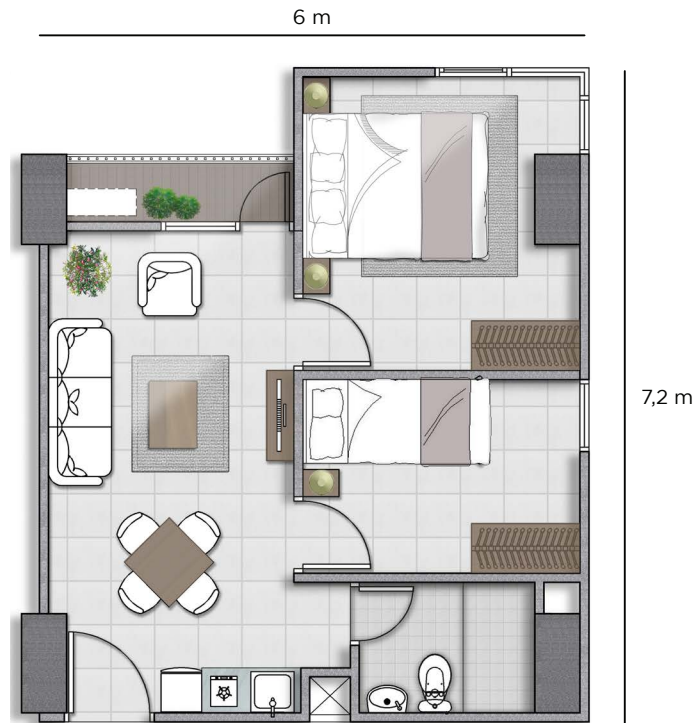




# Tipe Unit



**1 Bedroom**  
34,35 sqm



**2 Bedroom**  
49,60 sqm





## Spesifikasi Unit

### Floor Finishing

Living room : Homogenous Tile  
 Bathroom : Homogenous Tile  
 Bedroom : Homogenous Tile  
 Balcon : Ceramic

### Wall Finishing

Interior : Gypsum paint finish  
 Exterior : Precast concrete paint finish  
 Bathroom : Ceramic

### Bathroom

Shower, toilet seat, lavatory

### Water Supply

Threated water from PDAM

### Electricity

Studio : 1.300 VA  
 1 Bedroom : 1.300 VA  
 2 Bedroom : 2.200 VA  
 Electricity by PLN



### Door and Window

- Engineered solid door for main door and internal door
- Glass door with Power Coating Aluminium frame to Balcony door
- Engineered door HPL finish for bathroom
- Stopsol Glass with aluminium frame



## Data Perizinan Kawasan

- ✓ Rekomendasi BPN
- ✓ Izin Prinsip
- ✓ Izin Prinsip Penyambungan Akses Jalan menuju Stasiun Harjamukti
- ✓ Rekomendasi Peil Banjir
- ✓ Rekomendasi Analisis Dampak Lingkungan
- ✓ Rekomendasi Kelayakan Lingkungan Hidup
- ✓ Surat Keputusan Kelayakan Lingkungan
- ✓ Ijin Lingkungan









0811 333 544



[lrtcibubur.id](http://lrtcibubur.id)



[lrtcibubur@adcp.co.id](mailto:lrtcibubur@adcp.co.id)



[lrtcibubur](https://www.instagram.com/lrtcibubur)

#### LOKASI

Jl. Kesuma Puri Raya, Harjamukti,  
Kec. Cimanggis, Kota Depok,  
Jawa Barat 16454

#### MARKETING GALLERY

Jl. Alternatif Cibubur No. 9A,  
Cimanggis, Depok